

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 32.2 der Gemeinde Grömitz -

- Kurgebiet Mitte -

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Großgemeinde Grömitz hat rund 6.000 Einwohner. Der südliche Teil des Gemeindegebietes rechnet der Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein zu dem Fremdenverkehrsordnungsraum der Lübecker Bucht, der nördliche Teil dagegen gehört zu den Fremdenverkehrsgestaltungsräumen. Insgesamt hatte die Gemeinde im Fremdenverkehrsjahr 1970 1.461.384 Übernachtungen zu verzeichnen. Mit 146 Übernachtungen je Einwohner und Jahr kann somit die Fremdenverkehrsfunktion als Hauptfunktion der Gemeinde festgelegt werden. Die weitere Entwicklung wird im wesentlichen in dem Ausbau und der Stärkung dieser Funktion geschehen. Die verkehrliche Erschliessung erfolgt über die B 501.

#### 1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Grömitz, Flur 4 südöstlich der "Wichendorfsstraße", nordwestlich der Uferlinie der Ostsee, nordöstlich der Pappelallee, südwestlich der Strandallee. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Grömitz und umfaßt ca. 6,3 ha.

#### 1.3 Entwicklung des Planes

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der durch Erlass vom 23.4.65 Az.: 1x 31c-312/2.08.12 genehmigte Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Grömitz zugrunde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht voll überein. Nach dem Zusammenschluß der ehemaligen

Gemeinden Cismar und Grömitz zur Großgemeinde Grömitz wird die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes notwendig. In diesem Plan sind die Grundzüge der Planung dargestellt.

1.4 Begründung für die im Plangebiet vorgesehenen Massnahmen.

Grömitz ist auf Grund seines Standortes und durch eine traditionelle Entwicklung unterstützt zu einem bedeutenden Seebade- und Erholungszentrum geworden.

Diese Entwicklung macht es erforderlich, für den Ort Grömitz eine Ordnungsvorstellung zu entwickeln, die neue sinnvolle und entwicklungsstärkende Zusammenhänge herstellt. Ein insich sinnvoll strukturierter Ort muß geschaffen werden, der den sozialen, wirtschaftlichen (fremdenverkehrswirtschaftlichen) und technischen Anforderungen unserer Zeit gerecht zu werden vermag. Es sind vor allem Massnahmen zur Qualitätsverbesserung durch Sanierung, Saisonverlängerung und Flächenordnung erforderlich.

Zunächst wurde rein schematisch eine Ordnungsvorstellung entwickelt (siehe Anlage).

Danach muß das Ostseebad Grömitz für Bewohner und Besucher ein überschaubares, leicht wahrnehmbares Gebilde sein. Betonte Schwerpunkte, die sich durch Funktion und besondere Gestaltung aus der Gleichmäßigkeit der vorhandenen Bebauung herausheben, sind zu schaffen. Diese Schwerpunkte ergeben charakteristische Merkmale des Ortsbildes und erleichtern den Fremden die Orientierung und vermitteln dem Bürger das Zugehörigkeitsgefühl zu seinem Ort.

Die örtlichen Verhältnisse lassen die Anordnung von 2 Schwerpunkten ziemlich zwangsläufig erkennen.

Einmal das Kurzentrum als bereits vorhandener Schwerpunkt des Kur- und Badelbens. Hier liegen die wichtigsten öffentlichen und privaten Einrichtungen zu einem Sammel- und Treffpunkt für die Badegäste dicht beieinander. Es wird angestrebt, daß der funktionelle Schwerpunkt mit dem baulichen in Einklang steht, d.h. in diesem Bereich ist eine höhere bauliche Ausnutzung möglich, so daß den Werten der Landschaft ein urbanes Gebilde entgegengesetzt wird.

Die Ortsmitte (Markt) als zweiter Schwerpunkt bildet einen Kommunikationsbereich für die Bewohner und soll durch städtebauliche Massnahmen verbessert werden. Eine Anhebung des Mass...

der baulichen Nutzung erscheint auch hier vertretbar. Die strandorientierten Baugebiete östlich und westlich des Kurzentrums sind vornehmlich für den gewerblichen Fremdenverkehr vorgesehen und sollen eine begrenzte Verdichtung im Rahmen wirtschaftlicher Aspekte der zu erneuernden baulichen Anlagen erfahren, unter Wahrung der Durchlässigkeit von Grün. Der Kurpark schiebt sich als verbindendes Glied zwischen diese beiden Schwerpunkte und leitet über zu den strandnahen Grünflächen, die durch Freizeitaktivität angereichert sind. Diese Grünflächen wiederum münden westlich der Ortslage in die freie Landschaft ein und östlich in das trennende Grün zwischen Grömitz und Lenster Strand. Der Bebauungsplan soll diese Ziele ermöglichen und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnischen Entwicklung erforderlichen Flächen sowie Art und Mass der baulichen Nutzung festgesetzt.

Um das angestrebte Ziel hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu erreichen, wurde für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ein Sondergebiet (Kurgebiet) festgesetzt. Dieses Sondergebiet ist unterteilt in ein SOa-Gebiet für strandgebundene Betriebe der Versorgung und ein SOB-Gebiet für Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Folgeeinrichtungen. Auf die zulässige Geschossfläche bezogen sind 70 % für gewerbliche Beherbergungsnutzung und 30 % für eine Wohnnutzung zulässig. Aufgrund des festgesetzten Masses der baulichen Nutzung ist im SOB-Gebiet eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 32 000 qm möglich. Laut Baudatenhandbuch 1970, Band II - Nichtwohnbauten - (bearbeitet von Martin Mittag und Wilfried Steinmann) wird bei Hotelbauten ein Mittelwert von 29,0 qm Nutzfläche je Bett angenommen. Demnach könnten innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ca. 1100 Betten geschaffen werden. Gegenüber dem Bestand wird ein Bettenzuwachs von 295 Betten zu erwarten sein.



geändert gemäß Beschluß der  
Gemeindevertretung vom 28.2.1974



In dem östlich am Planungsgebiet angrenzenden Bezirk soll im Zusammenhang mit dem Meerwasserbrandungsbad, dem Kurmittelhaus und der Kurverwaltung sowie der Strandhalle, dem Kurssaal und dem Anlegersteg der funktionelle Schwerpunkt des Kurgebietes geschaffen werden.

Aus diesen Grunde wurde die bauliche Ausnutzung des Grundstückes 305/52 gegenüber den anderen Grundstücken erheblich heraufgesetzt. Es wird angestrebt, daß der funktionelle Schwerpunkt mit dem baulichen im Einklang steht. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind lediglich 27 Parkplätze nachgewiesen. Ein Fehlbedarf von ca. 150 Parkplätzen wird angenommen. Dieser wird auf dem Großparkplatz nordwestlich der Wicheldorfer Straße gedeckt.

Der erforderliche Stellplatzbedarf kann nicht auf allen Grundstücken untergebracht werden. Eine Ablösung auf dem Gemeinschaftsstellplatz nordwestlich der Wicheldorfer Str. ist möglich. Auf dem der Bebauung vorgelagerten Strand können bei 10 qm pro Person ca. 2 700 Menschen untergebracht werden. Bei der Beheizung der Gebäude ist darauf zu achten, daß keine unzumutbare Luftverschmutzung eintritt. Mit Rücksicht auf den Kurcharakter des Ortes sollten möglichst saubere Energien verwandt werden (Gas, Elektrizität).

#### 1.5 Versorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes vorzunehmen und die Behandlung der Abwässer hat in der im Bau befindlichen Kläranlage des gleichen Verbandes zu erfolgen, der auch die Beseitigung und Lagerung vom Müll vornimmt. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über das bereits vorhandene Kanalnetz und wird in Höhe des Yachthafens in die Ostsee abgeführt. Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und zur Verfügung gestellt.

### 1.6 Überschwemmungsgebiet

Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes auflagenfrei durchführen zu können. Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstücks nicht entstehen können. Die Wicheldorfstr. liegt zum größten Teil oberhalb der Hochwassergrenze. Somit wäre eine Fluchtmöglichkeit der Bewohner gewährleistet.

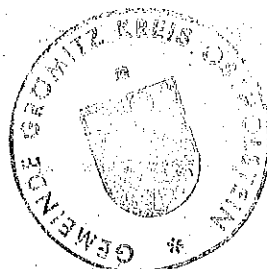
### 2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- 2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BBauG)
- 2.2. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BBauG) ist nicht beabsichtigt.
- 2.3 Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Gelände soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Andernfalls kann eine Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden.

### 3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

- 3.1 Bis auf Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (z.B. Ausbau des Großparkplatzes) werden der Gemeinde voraussichtlich keine weiteren Kosten entstehen, da die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgebaut sind.

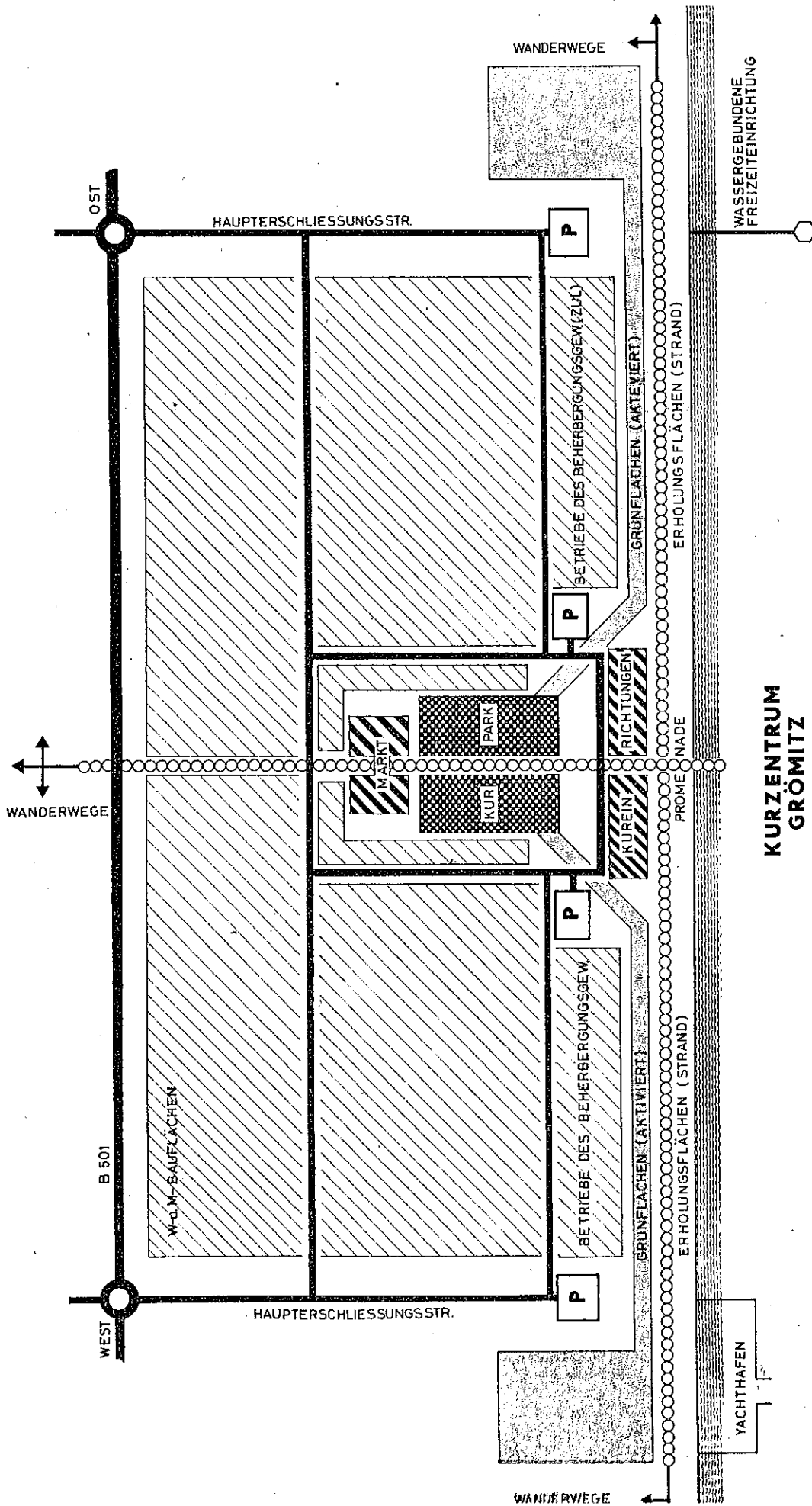
Grömitz, den 16.2.1973



Der Bürgermeister

*Rau*

# ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE UND GESTALTUNGSZIELE FÜR DIE ORTSCHAFT GRÖMITZ ( SCHEMA )



GEBIET MIT FORCIERTER VERDICHTUNG

GEBIET MIT BEGRENZTER VERDICHTUNG

GEBIET MIT BEGRENZTER VERDICHTUNG

Durch die Verwirklichung der Planungsabsichten des Bebauungs-  
planes Nr. 32.2 werden der Gemeinde Grömitz voraussichtlich  
folgende Kosten entstehen:

130 Stck. Stellplätze auf öffentlichen  
Parkplätzen außerhalb des  
Geltungsbereiches des Bebauungs-  
planes Nr. 32.2

2.000,00 DM/Stck.

260.000,00 DM

aufgestellt:

Planungsbüro Ostholstein  
Arp-Eckoldt-Kleinschmidt Dipl.-Ing.  
242 Eutin, Elisabethstr. 47

Eutin, den 2.2.73